

DELEGACIA DO PATRIMONIO DA UNIAO/SP

Estudo Técnico Preliminar 2/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 10154.062202/2025-10

2. Descrição da necessidade

Trata-se de contratação de solução que atenda a demanda do fornecimento do aparato necessário para operacionalização da ação de reintegração de posse de imóvel sito à Pça. da República, 287/299 – Centro – São Paulo/SP - RIP 7107 00490.500-0.

Justifica-se a contratação em razão da decisão judicial de Reintegração / Manutenção de Posse (1707) nº 5026109-71.2023.4.03.6100 do referido imóvel, em favor da União.

De acordo com determinação judicial a União Federal deve providenciar o aparato necessário para o deslocamento dos pertences dos ocupantes, uma vez que se constituem em famílias humildes, sem recursos financeiros próprios.

Dentre os aparatos necessários, o despacho emitido pela Justiça Federal cita "as medidas para transporte e guarda dos bens essenciais".

O mandato de citação contempla também a solicitação de serviços de chaveiros para a entrada no edifício, caso necessário:

"Fica o Oficial de Justiça autorizado a intimar o representante legal da autora, e se necessário, contatar o(s) preposto(s) (servidores da Superintendência do Patrimônio da União [...]), para que forneça(m) os meios práticos indispensáveis à execução do mandado, como chaveiro para ingressar no interior do imóvel e transporte, remoção e depósito dos bens que eventualmente tenham sido deixados no local, cabendo ao oficial de justiça descrever os bens e lavrar termo de nomeação do depositário fiel que for indicado pela autora."

Em 13 de agosto de 2025, foi realizada reunião no 7º Batalhão da Polícia Militar de São Paulo para tratativas do plano de ação, que reforçou a necessidade da SPU providenciar estas medidas para o cumprimento da sentença.

Diante dos serviços requeridos, buscou-se no mercado solução que pudesse atender todos os requisitos solicitados à Administração visando a celeridade em se obter os meios e enfim dar-se prosseguimento à reintegração.

Considerando que o objeto da presente contratação se enquadra como bem ou serviço comum, conforme definição da legislação vigente, opta-se pela modalidade de licitação Pregão, na forma eletrônica, nos termos da Lei nº 10.520/2002, regulamentada pela Lei nº 14.133/2021 e demais normativas aplicáveis.

3. Área requisitante

| Área Requisitante | Responsável |
|---|-----------------------|
| Superintendência do Patrimônio da União em São Paulo - SPU/SP | Celso Santos Carvalho |

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A solução identificada compreende os serviços de transporte/carga-descarga e guarda como fiel depositário em atendimento a reintegração de posse do imóvel sito à Pça da República, 287/299 - Centro - São Paulo/SP.

Os serviços devem englobar a mão de obra necessária para carga/descarga (ajudantes), acondicionamento dos bens, embalagem para manutenção/preservação dos móveis, transporte com número de caminhões necessários/suficientes para a estimativa de famílias

informada; guarda dos objetos/móveis em galpão como fiel depositário; serviço de chaveiro, quando necessário, para abertura de portas e portões do imóvel e/ou troca de segredo/tranca; bem como a limpeza do imóvel (retirada de entulhos e descarte em local apropriado), conforme características mínimas abaixo:

Serviços de Transporte e guarda como fiel depositário;

- Local da reintegração: **Pça. da República, 287/299 – Centro – São Paulo/SP;**

- Total de famílias: **132 famílias;**

- Deslocamento: **30 km do endereço da reintegração;**

- Disponibilização dos caminhões na data da reintegração e até 04 dias antes da data que antecede a reintegração (reintegração solidária) em quantidade suficiente para a execução dos serviços;

- Serviço de chaveiro para abertura do portão do imóvel e/ou demais portas das unidades habitacionais dentro do prédio principal, com possibilidade de troca de segredo ou tranca, se houver necessidade e substituição de segredo de fechadura e/ou tranca da porta/portão principal do imóvel, se necessário;

- Fiel depositário: guarda em galpão adequado e responsabilização pelos bens das famílias que não tiverem endereço fixo para encaminhamento dos pertences por no mínimo **30 dias**, **sem qualquer custo adicional** a contratante e/ou às famílias proprietárias dos bens;

- Retirada de móveis/entulhos (limpeza do imóvel) após a saída dos ocupantes e destinação/descarte destes itens em local adequado.

Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021 em razão de tratar-se de serviço com entrega única.

Deverão ser observados os critérios de sustentabilidade, quando couber, previstos no Decreto nº 7.746, de 5 de junho de 2012, e na Instrução Normativa SLTI/MP nº 1, de 19 de janeiro de 2010.

Além disso, espera-se que a contratada adote diretrizes sustentáveis que observe os seguintes impactos em seus processos:

- Procedimentos/processos com menos impacto sobre os recursos naturais;

- Maior eficiência na utilização de recursos naturais como água, energia e combustíveis;

- A contratada deve adotar práticas de coleta seletiva e descarte adequado de resíduos gerados durante a prestação dos serviços;

- Práticas de coleta seletiva e descarte adequado de resíduos gerados durante a prestação dos serviços. A Contratada para a adequada destinação ambiental de resíduos decorrentes do serviço prestado deverão observar as diretrizes estabelecidos na Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos e não poderá dispor os resíduos em aterros de resíduos domiciliares, áreas de "bota fora", encostas, corpos d' água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas;

- Sempre que possível, utilizar embalagens, equipamentos ou insumos que sejam recicláveis, reutilizáveis ou provenientes de material reciclado;

- Comprometimento com os recursos humanos empregados.

Para a adequada prestação dos serviços de guarda como fiel depositário, faz-se necessário que a empresa contratada possua galpão ou armazém, seja próprio ou locado especificamente para este fim, localizado na cidade de São Paulo ou na região metropolitana, num raio de até 30km do endereço da reintegração. Tal exigência visa garantir a facilidade de acesso e retirada dos bens por seus respectivos proprietários.

Será facultada ao interessado a realização de vistoria prévia no local de execução dos serviços, com o objetivo de conhecer as condições e peculiaridades do objeto a ser contratado. A vistoria poderá ser acompanhada por servidor designado para esse fim, de segunda à sexta-feira, das 09h00 às 12h00 ou das 14h00 às 17h00, mediante agendamento pelo e-mail apoiosp@gestao.gov.br.

A avaliação prévia dependerá de autorização do representante da associação para sua liberação.

Para a qualificação técnica serão solicitados:

- Apresentação de atestado(s) e/ou certidão(ões) de capacidade técnica fornecido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público e/ou privado, em nome da licitante, que demonstre(m) a execução de trabalhos similares quanto às suas características, para comprovar desempenho anterior de atividade pertinente e compatível com o objeto ora licitado.

- Apresentação de declaração formal da licitante informando que possui, ou que providenciará, galpão ou armazém, próprio ou locado, situado na cidade de São Paulo ou na região metropolitana, num raio de até 30km do endereço da reintegração, destinado à guarda dos bens sob sua responsabilidade como fiel depositário.

5. Levantamento de Mercado

Buscou-se no mercado solução que contemplasse integralmente o escopo dos serviços demandados pela Administração, considerando a celeridade exigida pela operação.

Ressalta-se que, considerando que os serviços são interdependentes e devem ocorrer de forma coordenada e imediata para garantir a segurança, rastreabilidade e integridade dos bens removidos, entendeu-se que a contratação de um único serviço que contemplasse tanto transporte como armazenagem, favoreceria a eficiência logística e a agilidade na execução da medida judicial.

Além disso, em pesquisa realizada pela Seção de Assuntos Administrativos da SPU-SP, identificou-se no mercado empresas que oferecem os serviços de forma integrada.

Em 22 de agosto de 2025, foram solicitados orçamentos ao mercado apenas com as informações básicas adquiridas por meio da Central de Mandados Unificada - CEUNI, destacando principalmente: as características do imóvel, o número de famílias ocupantes e a necessidade de transporte e guarda dos bens das famílias.

Com base nas propostas recebidas e na análise da forma de atuação do mercado, a equipe de Planejamento da Contratação, instituída pela Portaria MGI-SSC-DCD-SRA/SP nº 7829/2025, pode modelar adequadamente o escopo da contratação.

Sendo assim, foram solicitados orçamentos atualizados com as características identificadas como as que melhor atendem à demanda da operação, em relação ao prazo mínimo da guarda dos bens sem custo adicional, distância em quilômetros entre o imóvel objeto da reintegração de posse e os endereços que poderão ser informados pelas famílias para transporte/transferência dos bens, necessidade de retirada do imóvel, dos entulhos e/ou objetos descartados pelas famílias no ato da reintegração com o correto descarte dos mesmos.

Por se tratar de uma contratação com características bastante específicas, apesar das consultas realizadas, não foram identificados serviços semelhantes contratados por órgãos públicos em São Paulo nos últimos 180 (cento e oitenta) dias, conforme pesquisas juntadas ao processo.

Diante da ausência de referências comparáveis, optou-se pela realização de pesquisa junto a prestadores de serviço especializados, nos termos do inciso IV do §1º do artigo 5º da Instrução Normativa SEGES nº 65, de 7 de julho de 2021, com vistas à obtenção de estimativas de preços compatíveis com as exigências da demanda.

Foram encaminhados pedidos de orçamento para seis diferentes empresas, das quais todas apresentaram propostas. Após a solicitação de atualização com os critérios definidos, foram recepcionadas quatro propostas.

As propostas atualizadas, datadas de outubro de 2025, encontram-se anexadas aos autos do processo.

6. Descrição da solução como um todo

Prestação de serviços integrados de transporte, carga e descarga, e guarda como fiel depositário, em atendimento a reintegração de posse do imóvel sito à Pça da República, 287/299 - Centro - São Paulo/SP.

Descrição da solução contratada:

A prestação dos serviços contratados envolve o transporte dos bens móveis, roupas, objetos e demais utensílios dos moradores/ocupantes da unidade reintegrada para o endereço que o ocupante indicar dentro da região da Grande São Paulo num raio de 30 km do endereço do imóvel objeto da reintegração.

A contratação prevê ainda, quando necessário, o deslocamento dos bens para o guarda-móveis/armazém da empresa contratada, com a constituição de fiel depositário dos bens.

Os serviços devem englobar:

Transporte e Logística:

- Remoção e transporte dos bens móveis, roupas, objetos e utensílios dos ocupantes entre o imóvel objeto da reintegração e os endereços indicados pelas famílias, dentro de um raio de até 30 km;

- Disponibilização dos caminhões com motoristas, na data da reintegração e até 04 dias antes da data que antecede a reintegração (reintegração solidária) em quantidade suficiente para a execução dos serviços, considerando o número estimado de 132 famílias;
- Mão de obra auxiliar necessária (ajudantes) para carga/descarga e desmontagem de móveis, quando necessário;
- Acondicionamento dos bens de forma segura para evitar-se perdas e/ou avarias, com o fornecimento das embalagens para preservação dos bens;
- Confirmação à contratante da entrega dos bens transportados nos endereços indicados pelas famílias.

Guarda e fiel depositário:

- Guarda segura dos objetos/móveis transportados em galpão/guarda-móveis/armazém adequado, localizado na cidade de São Paulo ou na região metropolitana, num raio de até 30km do endereço da reintegração;
- Constituição de Fiel Depositário à funcionário representante da empresa contratada, com responsabilização pelos bens das famílias que não tiverem endereço fixo para encaminhamento dos pertences ou para os casos em que o ocupante não se encontrar no imóvel no momento da reintegração/ remoção, pelo período **mínimo de 30 dias**, sem qualquer custo adicional à contratante e/ou às famílias;
- Inventário/identificação dos bens com etiquetas, sob acompanhamento do Oficial de Justiça na data da operação.

Serviços Complementares:

- Serviços de chaveiro para abertura de porta/portões do imóvel e/ou demais portas das unidades habitacionais dentro do prédio principal, com possibilidade de troca de segredo ou tranca, se houver necessidade e substituição de segredo de fechadura e/ou tranca da porta /portão principal do imóvel, se necessário;
- Retirada de móveis/entulhos (limpeza do imóvel) após a saída dos ocupantes e destinação/descarte destes itens em local apropriado na data da reintegração e/ou em data imediatamente posterior;
- Coordenador(es) em quantidade suficiente para acompanhar e garantir o sucesso da operação.

A contratada será responsável pela movimentação dos bens desde os pavimentos internos, independente do andar em que estiverem alocados, até os caminhões.

Caso o ocupante da unidade reintegrada apresente endereço para a entrega dos móveis, dentro do perímetro de execução desse objeto, a empresa contratada executará o transporte para o local indicado, sem nenhum ônus ao proprietário dos bens transportados, dispensando-se os serviços de guarda-móveis e fiel depositário.

A contratada não poderá realizar o transporte dos bens para endereços que, comprovadamente ou mediante ciência prévia, estejam ocupados irregularmente ou em situação similar à do imóvel objeto da reintegração. Nesses casos, os bens deverão ser encaminhados ao galpão/guarda-móveis/armazém da contratada, onde permanecerão sob sua responsabilidade como fiel depositário, conforme previsto no escopo da contratação e previsão dos artigos 627 e posteriores do Código Civil.

Na hipótese de não retirada dos pertences pelos respectivos proprietários no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de armazenamento, a contratante estará isenta de qualquer custo adicional relacionado à armazenagem e permanência dos bens no galpão /armazém da contratada.

Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias sem que os proprietários realizem a retirada dos bens armazenados, caberá à contratada:

- Adotar as medidas legais cabíveis para consulta ao juízo competente quanto à destinação dos bens (descarte, doação ou outra forma autorizada judicialmente);
- Executar toda a logística necessária para o cumprimento da decisão judicial, incluindo transporte, descarte ambientalmente adequado ou entrega para doação, conforme determinado pelo juiz.

Essas ações deverão ser realizadas sem qualquer custo adicional para a contratante, sendo tais obrigações parte integrante da prestação dos serviços contratados.

Será permitida a subcontratação de até 30% do valor total da contratação. A contratada permanecerá responsável pela execução integral do objeto, devendo supervisionar e coordenar as atividades do subcontratado, bem como responder perante a Administração pelo cumprimento das obrigações contratuais, sendo **vedada** a subcontratação da parcela referente a guarda dos bens na condição de fiel depositário, bem como a subcontratação integral dos serviços de transporte.

O local de execução dos serviços é o imóvel sito à **Pça. da República, 287/299 – Centro – São Paulo/SP**.

A data e horário da prestação dos serviços serão informados pela Contratante, por meio de Ordem de Serviço, com no mínimo 7 (sete) dias de antecedência da data da reintegração de posse, de modo a permitir o adequado planejamento e mobilização dos recursos necessários para a realização das atividades previstas.

Em até 48 horas do recebimento da Ordem de Serviço (OS), a Contratada deverá disponibilizar caminhões para a reintegração solidária pelo período de 4 (quatro) dias que antecedem a data da reintegração de posse.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A estimativa da quantidade foi definida com base nas informações fornecidas pela Central de Mandados Unificada – CEUNI, que indicam a ocupação do imóvel por aproximadamente 132 famílias. Considerando a natureza da operação, será necessária a contratação de um único serviço integrado que contemple:

- Transporte dos bens pessoais das famílias removidas;
- Carga e descarga dos itens;
- Serviços de chaveiro para abertura de portões/portas, com possibilidade de troca de segredo ou tranca, se houver necessidade e substituição de segredo de fechadura e/ou tranca da porta/portão principal do imóvel, se necessário;
- Guarda dos bens como fiel depositário, pelo prazo mínimo estabelecido;
- Retirada e descarte adequado de entulhos e objetos abandonados.

A quantidade estimada para fins de contratação corresponde a uma operação completa de reintegração de posse, abrangendo todos os serviços acima, com base na quantidade de famílias e na logística envolvida.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 176.666,67

O custo estimado da contratação é de **R\$ 176.666,67 (cento e setenta e seis mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)**.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Quanto ao parcelamento ou não da solução, entende-se que considerando a natureza da operação de reintegração de posse, que exige agilidade, segurança e coordenação entre os serviços de remoção de bens e sua guarda temporária, justifica-se a contratação dos serviços de transporte e armazenagem (fiel depositário) como um serviço único.

A contratação conjunta se fundamenta nos seguintes pontos:

- O transporte dos bens está diretamente vinculado à sua imediata armazenagem, sendo inviável a separação dos serviços sem comprometer a logística da operação.
- A guarda dos bens por empresa responsável desde a retirada até o depósito assegura rastreabilidade e responsabilidade contínua.
- Foram identificadas empresas que prestam ambos os serviços de forma integrada, o que reforça a viabilidade técnica e a compatibilidade com as práticas de mercado.

A contratação única visa garantir a eficiência logística, a agilidade na execução da medida judicial e a coordenação entre os diversos serviços envolvidos, evitando fragmentações que possam comprometer o resultado da operação.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Considerando que todos os serviços necessários à execução da reintegração de posse serão contratados de forma integrada — abrangendo transporte, carga e descarga, acondicionamento, guarda como fiel depositário, apoio logístico, abertura de portas/portões e descarte de resíduos — não há necessidade de contratações correlatas ou interdependentes.

Ressalta-se, contudo, a necessidade da Administração providenciar os serviços de vigilância 24 horas para o imóvel, com o objetivo de mitigar o risco de nova ocupação não autorizada após a reintegração.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Informa-se que as demandas de transporte e armazenagem de bens, como serviços de apoio a possíveis ações de reintegração de posse de imóveis da União sob a responsabilidade da Superintendência do Patrimônio da União em São Paulo, já haviam sido previstas no Plano Anual de Contratações 2025.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Disponibilização dos meios necessários ao cumprimento da decisão judicial de Reintegração / Manutenção de Posse (1707) nº 5026109-71.2023.4.03.6100 do imóvel sito à Pça. da República, 287/299 – Centro – São Paulo/SP.

13. Providências a serem Adotadas

Após a formalização da contratação, deverá ser realizada reunião de alinhamento com os órgãos e entes envolvidos na operação de reintegração de posse, com o objetivo de definir o plano de ação, os papéis de cada participante e a data prevista para a execução da medida judicial.

Essa etapa é essencial para garantir a coordenação entre os atores envolvidos, a eficiência logística e o cumprimento dos prazos e responsabilidades estabelecidos.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Caso sejam observadas as recomendações descritas no item 4 deste Estudo Técnico Preliminar, os potenciais impactos ambientais decorrentes da contratação poderão ser significativamente minimizados.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de](#)

ALESSANDRA MONTEIRO DINIZ

Administradora



Assinou eletronicamente em 06/11/2025 às 14:12:27.